

Dátum [•]/[•]/[•]

## **Zmluva o spolupráci č. MAG[●]**

*vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta*

medzi


**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

a

**Lakeside 3, s.r.o.**




**Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI** (ďalej len „**Zmluva**“) je v súlade s § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka uzatvorená medzi:

**(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
IČ DPH: SK2020372596  
IBAN:  
V zastúpení: 

(ďalej len „**Mesto**“)

**(2) Lakeside 3, s.r.o.**

Sídlo: Tomášikova 64, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto  
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 112028/B  
IČO: 50 343 564  
DIČ: 2120306155  
IČ DPH: SK2120306155  
IBAN:   
Zápis v RPVS:   
V zastúpení: 

(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivو ako „**Zmluvná strana**“)

**Vzhľadom na to, že:**

- (A)** Developer je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/141, o výmere 10.202 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 6225 (ďalej len „**Pozemok Developera**“), ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta.
- (B)** Developer má záujem realizovať na Pozemku Developera projekt s marketingovým označením *Lakeside Park 03* (ďalej len „**Projekt**“).
- (C)** Mesto je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/1, o výmere 1.408 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 2382 (ďalej len „**Pozemok Mesta**“), vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta, ktorý sa nachádza v rovnakej lokalite ako Pozemok Developera.
- (D)** Developer má záujem v rámci realizácie Projektu využiť právo zahrnúť Pozemok Mesta do výpočtu regulatívov - indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) (ďalej len „**Regulatív**“), a to tak, že sa použije celá výmera Pozemku Mesta, t.j. spolu výmera 1.408 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Výmera**“), za účelom výpočtu Regulatívov.
- (E)** Takéto využitie Pozemku Mesta je prospešné z hľadiska verejného záujmu, nakoľko vďaka nemu dochádza k efektívnemu využívaniu mestského priestoru a súčasných kapacít platného územného plánu Mesta, čo je v súlade s princípmi rozvoja Mesta ako aj so stratégiou Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Mesta Bratislava 2030. Takéto využitie Pozemku Mesta je hospodárne, nakoľko vzhľadom na charakter Pozemku Mesta sú možnosti jeho samostatného ekonomického využitia Mestom výrazne obmedzené. Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva sa uzatvára na základe pripravovaného návrhu novej metodiky Mesta, konkrétne Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na

účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (ďalej len „**Metodika**“). Návrh tejto Zmluvy bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. [•] zo dňa [•].

- (F) Mesto touto Zmluvou získava Odplatu (ktorej hodnota je definovaná v Zmluve), ktorej výška bola určená výpočtom podľa Metodiky, pričom Mesto si zároveň zachováva vlastnícke právo k Pozemku Mesta.

(G)

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Predmet Zmluvy**

- 1.1. Mesto týmto udeľuje Developerovi právo zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu.
- 1.2. Developer je povinný zaplatiť Mestu finančnú odplatu v celkovej výške 630.516,48 EUR (slovom: šesťstotridsaťtisícpäťstošestnásť eur a štyridsaťosem centov) (ďalej len „**Odplata**“), a to v jednej splátke, do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na bankový účet Mesta uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 1.3. V prípade omeškania s úhradou Odplaty podľa odseku 1.2 je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to až do dňa úplného zaplatenia.
- 1.4. Touto Zmluvou nevzniká Developerovi žiadne právo:
  - 1.4.1. na užívanie Pozemku Mesta,
  - 1.4.2. na vstup na Pozemok Mesta,
  - 1.4.3. ani právo na umiestnenie akejkoľvek stavby, objektu, spevnenej plochy, komunikácie, chodníka, cyklochodníka, inžinierskych sietí, sadových úprav alebo akejkoľvek inej stavebnej úpravy na Pozemku Mesta.

V prípade, ak bude realizácia Projektu alebo jeho súvisiacich častí vyžadovať umiestnenie akýchkoľvek stavebných objektov (vrátane dopravnej infraštruktúry alebo sietí) na Pozemku Mesta alebo iný zásah do Pozemku Mesta, Developer je povinný majetkovoprávne usporiadať vzťah k Pozemku Mesta formou osobitnej písomnej zmluvy s Mestom (napr. nájomná zmluva, zmluva o zriadení vecného bremena). Uzavretie tejto Zmluvy nezakladá Developerovi právny nárok na uzavretie takejto osobitnej zmluvy.

## **2. Iné práva a povinnosti**

- 2.1. Developer vyhlasuje, že pri plánovaní a výstavbe Projektu bude postupovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
- 2.2. Uzavretím tejto Zmluvy sa Mesto nevzdáva svojho práva uplatňovať vo všetkých príslušných verejnoprávnych konaniach súvisiacich s realizáciou Projektu práva účastníka konania.
- 2.3. Ak by stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu preskúmaval existenciu práva stavebníka aj k Pozemku Mesta (hoci samotná výstavba Projektu sa nemá realizovať na Pozemku Mesta, čo Developer vyslovene akceptuje a zaväzuje sa dodržať) a túto Zmluvu by nepovažoval za dostatočnú na vydanie stavebného zámeru príp. iného rozhodnutia týkajúceho sa Projektu, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o jej úprave tak, aby spĺňala požiadavky stavebného úradu, pričom musí zároveň odrážať skutočnosť, že na Pozemku Mesta sa výstavba Projektu nerealizuje.

- 2.4. Developer si je vedomý, že Mesto má právo a záujem na využívaní Pozemku Mesta na iné účely, ktoré nie sú znemožnené poskytnutím práva podľa tejto Zmluvy, a zaväzuje sa to v plnom rozsahu rešpektovať vrátane toho, že Pozemok Mesta zostáva aj po uzavretí tejto Zmluvy vo faktickej správe Mesta. Pre vylúčenie pochybností, žiadne ustanovenie tejto Zmluvy takémuto využívaniu Pozemku zo strany Mesta nebráni.

### **3. Žiadne nároky Developera voči Mestu**

- 3.1. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že táto Zmluva sa uzatvára v rámci pilotného testovania novej Metodiky, pričom otázka možnosti udelenia práva zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu, môže byť predmetom výkladu alebo sporu.
- 3.2. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že uzatvorenie tejto Zmluvy mu nezaručuje vydanie *súhlasného* záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, v rámci ktorého dôjde k zahrnutiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov v rámci Projektu (ďalej len „**Záväzné stanovisko**“), rozhodnutia o stavebnom zámere ani akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci súvisiaceho s Projektom.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by niektoré ustanovenie Zmluvy, iné ako odsek 2.3. a odsek 4.4(c), bolo posúdené ako povinnosť Mesta, tak platí, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za škodu alebo na iné nároky v dôsledku porušenia takejto povinnosti Mesta. Zmluvné strany výslovne potvrdzujú, že toto vylúčenie zodpovednosti zahŕňa vylúčenie nároku na náhradu akejkoľvek škody (skutočnej škody aj ušlého zisku) a iných plnení, vrátane, nie však výlučne: (i) márne vynaložených nákladov na prípravu a realizáciu Projektu (napríklad náklady na spracovanie projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť, právne služby), (ii) nákladov financovania a (iii) ušlého zisku z dôvodu nerealizácie Projektu. Rovnako je vylúčená zodpovednosť Mesta z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných alebo súvisiacich s touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Týmto ustanovením nie je dotknutý nárok Developera na vrátenie Odplaty alebo jej časti a s tým súvisiaca povinnosť Mesta podľa odseku 4.4(c).

### **4. Ukončenie Zmluvy**

- 4.1. Táto Zmluva automaticky zaniká, ak do jedného roka odo dňa jej účinnosti nebude vydané súhlasné Záväzné stanovisko. Táto Zmluva tiež automaticky zaniká, ak stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu neakceptuje túto Zmluvu ako preukázanie existencie práva stavebníka k Pozemku Mesta, a z tohto dôvodu do dvoch rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy nebude vydané stavebného zámeru pre Projekt alebo vydané stavebné povolenie bude neskôr zrušené.
- 4.2. Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) Developer poruší povinnosť uhradiť Mestu Odplatu podľa odseku 1.2, alebo ak (ii) Developer pri realizácii Projektu postupuje v rozpore so Záväzným stanoviskom, právnymi predpismi alebo právami Mesta vyplývajúcimi z tejto Zmluvy, alebo ak (iii) Developer z akéhokoľvek dôvodu upustí od ďalšej realizácie Projektu.
- 4.3. Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu upustí od realizácie Projektu alebo ak (ii) v rámci realizácie Projektu upustí od zahrnutia Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov, a to najneskôr do času začatia výstavby.
- 4.4. Pre prípad ukončenia tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:

- (a) Ak došlo k ukončeniu Zmluvy odstúpením ktorejkoľvek Zmluvnej strany, Mesto má zachovaný nárok na 10 % Odplaty, čo predstavuje úhradu nákladov Mesta spojených s uzatvorením tejto Zmluvy a s obmedzením jeho práv k Pozemku Mesta počas trvania tejto Zmluvy.
  - (b) Ak už bolo v čase ukončenia Zmluvy vydané súhlasné Záväzné stanovisko, Developer je povinný zabezpečiť jeho nahradenie alebo zmenu, a to tak, aby už nezahŕňalo Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov. Rovnako, Mesto môže uskutočniť príslušné kroky smerujúce k vyňatiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, zo Záväzného stanoviska.
  - (c) Ak v čase ukončenia Zmluvy bola Odplata už zaplatená Mestu, Mesto je povinné Odplatu, resp. zvyšnú časť Odplaty po odpočítaní nároku Mesta podľa písm. (a) vyššie, vrátiť Developerovi, a to najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, ak už bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko, (b) do 60 dní odo dňa vydania zmeny Záväzného stanoviska alebo vydania nového záväzného stanoviska k Projektu v zmysle písm. (b) vyššie Ak Developer nepodá návrh na zmenu Záväzného stanoviska alebo vydanie nového záväzného stanoviska ani do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, zaniká nárok Developera na vrátenie tejto zvyšnej časti Odplaty.
- 4.5. Odstúpenie od tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť podpísané Zmluvnou stranou, ktorá odstúpenie uplatňuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy nie je možné vykonať elektronickou formou. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa doručuje druhej Zmluvnej strane doporučenou poštovou zásielkou na adresu sídla alebo miesta podnikania uvedenú v záhlaví Zmluvy. Odstúpenie sa považuje za doručené dňom prevzatia adresátom, alebo dňom márneho uplynutia odbernej lehoty pri neprevzatí poštovej zásielky, ak bolo odoslané na správnu adresu a odosielateľ má preukázateľný záznam o odoslaní. Ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán zmení svoju doručovaciu adresu alebo e-mail a neoznámila túto zmenu druhej strane v písomnej forme, považuje sa doručovanie na pôvodnú adresu za riadne a účinné.
- 4.6. Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

## **5. Komunikácia**

- 5.1. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).
- 5.2. Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručeníu, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

## **6. Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke Mesta alebo inak v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- 6.2. Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že budú v dobrej viere rokovať o prípadných zmenách tejto Zmluvy v prípade, ak sa Developer rozhodne po uzavretí Zmluvy realizovať Projekt alebo jeho časť prostredníctvom spoločnosti patriacej do skupiny Developera, pričom podmienky prevodu niektorých práv a povinností z Developera na takúto spoločnosť budú pre Mesto akceptovateľné. Takéto rokovania, ani samotná skutočnosť, že ide o spoločnosť patriacu do skupiny Developera, nezakladajú Mestu povinnosť udeliť súhlas s postúpením práv a povinností, uzavrieť dodatok k tejto Zmluve alebo inak akceptovať navrhovanú zmenu, ani nezakladajú Developerovi akýkoľvek automatický alebo právny nárok na udelenie takéhoto súhlasu.
- 6.3. Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré zo svojich práv alebo oprávnení vyplývajúcich z tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to považovať za vzdanie sa takého práva podľa tejto Zmluvy, či už v súčasnosti alebo v budúcnosti, ani to nebude mať vplyv na právo danej Zmluvnej strany takéto právo kedykoľvek neskôr uplatniť.
- 6.4. Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné, a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 6.5. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len formou písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 6.6. Práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 6.7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) obdrží každá Zmluvná strana.
- 6.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
- |              |  |
|--------------|--|
| Príloha č. 1 | Katastrálny situačný plán Projektu znázorňujúci využitie Pozemku Mesta |
| Príloha č. 2 | Metodika   |
| Príloha č. 3 | Znalecký posudok   |
- 6.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa [●]

[●]

[●]

---

[●]

---

[●]